

ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ - ΑΥΛΗ

Αυλή θεωρείται ο ελεύθερος χώρος του ακινήτου, δηλαδή εκείνος ο χώρος που δεν έχει οικοδομηθεί.

Επομένως την αυλή αποτελούν ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του ακινήτου, το προκήπιο ή πρασιά, το έδαφος του φωταγωγού της οικοδομής.

Στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ο κύριος διαμερίσματος γίνεται και συγκύριος εξ αδιαιρέτου στα κοινόχρηστα μέρη του ακινήτου, όπως οι πρωτότοιχοι, η στέγη και η αυλή. **ΑΠ 663/71**

Μεταξύ των κοινών μερών της οικοδομής είναι και οι αυλές, που χρησιμεύουν σε όλους τους ιδιοκτήτες, οι οποίοι δικαιούνται να τις χρησιμοποιούν ελεύθερα, να τις επισκευάζουν και να τις διαρρυθμίζουν αρκεί να μην βλάπτουν τα δικαιώματα ή τη χρήση των συνιδιοκτητών τους και να μην αλλάζουν το συνηθισμένο τους προορισμό. **ΜΠρΑθ 15090/81**

Ο ακάλυπτος χώρος ο πολεοδομικά αναγκαίος για την οικοδομή ανήκει αυτοδικαίως σε όλους του συνιδιοκτήτες της εξ αδιαιρέτου. **ΑΠ ΟΛ 370/77**

Ο ακάλυπτος χώρος της πολυκατοικίας είναι κοινόχρηστος και κοινόκτητος και επ'αυτού δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης υπέρ κάποιου εκ των συνιδιοκτητών δεν είναι δυνατόν να αποκτηθεί αυθαιρέτως. **ΕφΑθ 2713/8**

Ο ακάλυπτος χώρος (αυλή) της πολυκατοικίας είναι κατά προορισμό κοινό μέρος της οροφокτησίας, μπορεί όμως να συμφωνηθεί νομίμως ότι θα ανήκει κατά αποκλειστική χρήση σε έναν μόνο από τους συνιδιοκτήτες. **ΑΠ 222/83**

Οι χώροι αποκλειστικής χρήσης διατηρούν τον κοινόκτητο χαρακτήρα τους, ο οποίος επιτρέπει κάθε χρήση προσιδιάζουσα στη φύση τους. **ΑΠ ΟΛ 380/77**

Απαγορεύεται δε κάθε ενέργεια επ'αυτών που θα μεταβάλει το συνήθη προορισμό τους, ανεξάρτητα από το αν θα έχει ή όχι επιπτώσεις σε βάρος των λοιπών συνιδιοκτητών. **ΕφΑθ 7149/84 , ΕφΑθ 11782/79**

Κατά συνέπεια ο έχων την αποκλειστική χρήση κοινόκτητου χώρου δεν δικαιούται να ανεγείρει κτίσμα επ'αυτού γιατί έτσι θα επιφέρει μεταβολή στον προορισμό του. **ΕφΑθ 9058/90**

Η τοιμεντόστρωση από έναν συνιδιοκτήτη του κοινόχρηστου χώρου της αυλής, όταν γίνεται για τον καλλωπισμό της, δεν αποτελεί παράβαση της πράξεως συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά είναι σύμφωνη με τα άρθρα 3 και 5 του Ν 3741/29.

Εφόσον, όμως, δεν είναι αναγκαία και επωφελής, έχει γίνει δε μόνο για λόγους αισθητικής, δεν μπορεί να βαρύνει και τους λοιπούς συγκυρίους του ακινήτου, αφού η σχετική δαπάνη δεν έχει πραγματοποιηθεί για την συντήρηση, διοίκηση, χρησιμοποίηση και επισκευή του κοινού πράγματος, ούτε αποτελεί αναγκαίο μέτρο για την συντήρησή του, κατά το άρθρο **788 παρ. 3 ΑΚ**.

Όμως ο συνιδιοκτήτης που τοιμεντόστρωσε τον παραπάνω χώρο δεν δικαιούται να τον χρησιμοποιεί για την στάθμευση του αυτοκινήτου του, γιατί έτσι θα παρεμποδίζει τη σύγκρησή του από τους άλλους συγκυρίους και θα αλλάζει τον συνηθισμένο προορισμό του ως αυλής. **ΜΠρΑθ 4779/8**

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΧΡΗΣΗΣ

Με τον κανονισμό μπορεί να απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας. Η απαγόρευση αυτή έχει χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύει τους αντισυμβαλλόμενους και τους ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και όσους εκ των υστέρων προσχωρούν στον κανονισμό. **ΑΠ 123/76**

Αν απαγορεύεται ορισμένη χρήση των διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας από κάποιον όρο του κανονισμού της, ο σχετικός περιορισμός έχει τον χαρακτήρα δουλείας και η απαγόρευση αυτή θα ισχύει, έστω κι αν δεν παραβλάπτεται η χρήση των συνιδιοκτητών ή η ασφάλειά τους από την τυχόν απαγορευμένη αυτή ενέργεια.

Εξάλλου κατάργηση του κανονισμού είτε λόγω αχρηστίας, είτε λόγω επανειλημμένης παραβίασής του από κάποιον συνιδιοκτήτη, δεν επέρχεται. **ΑΠ 179/80**

Όταν ο κανονισμός της οικοδομής απαγορεύει την χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών της ως κυλικείων, κατά μείζονα λόγο δεν επιτρέπει την εγκατάσταση σε αυτές καταστημάτων πώλησης ετοιμών φαγητών (τυρόπιτες, πίτσες κλπ).

ΜΠρ 5309/84Αθ

Συνιδιοκτήτης που μετατρέπει ισόγειο διαμέρισμα του σε κατάσταση, παρά την απαγόρευση του κανονισμού για μετατροπές στις εξωτερικές προσόψεις της πολυκατοικίας, με καθαίρεση του τοίχου και κατασκευή βιτρινών, διαπράττει παράβαση και οφείλει να επαναφέρει τα πράγματα στην πρότερη κατάσταση.

ΑΠ 1555/85

Η ΠΑΠΑΔΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε. "ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ"
ΓΙΑ ΤΑ **32 ΧΡΟΝΙΑ** ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ
ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ:

ΔΩΡΕΑΝ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΥΣΤΗΡΑ

ΣΤΙΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΠΟΥ ΘΑ ΤΗΣ ΑΝΑΘΕΣΟΥΝ
ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Η απαγορευμένη από τον κανονισμό μετατροπή αποθηκευτικού χώρου πολυκατοικίας σε κατάστημα δε νομιμοποιείται με το χαρακτηρισμό της εν λόγω αποθήκης ως χώρου κυρίας χρήσεως από την Πολεοδομία ή με την χορήγηση από την οικεία Αρχή στον χρήστη της νόμιμης άδειας για λειτουργία καφεζαχαροπλαστείου. **ΑΠ ΟΛ 380/77**

Η δημιουργία καταστήματος σε οριζόντια ιδιοκτησία που κατά τον κανονισμό της πολυκατοικίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνον ως κατοικία ή ως γραφείο, αποτελεί ανεπίτρεπτη μεταβολή και απαγορεύεται.

Για τον ίδιο λόγο απαγορεύεται να μετατραπεί παράθυρο διαμερίσματος σε εξώπορτα. **ΑΠ 564/88**

Όταν στον κανονισμό ορίζεται ως κανόνας η χρησιμοποίηση των χωριστών ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας ως κατοικιών και γραφείων και απαριθμείται σειρά άλλων χρήσεων, ειδικώς απαγορευομένων (οίκοι ανοχής, λέσχες, σχολεία κλπ) παρέπεται ότι δεν αποκλείεται η εγκατάσταση σε κάποιαν από αυτές ταβέρνας, εφόσον η χρήση αυτή δεν περιλαμβάνεται στις ρητώς απαγορευθείσες.

ΑΠ 468/91

Αν κάποιος εκμισθώσει την οριζόντια ιδιοκτησία του για χρήση απαγορευμένη από τον κανονισμό, ο οποίος έχει ισχύ νόμου για τις σχέσεις των συνιδιοκτητών π.χ για εγκατάσταση συνεργείου που δημιουργεί, με την λειτουργία του, θορύβους σε βάρος των ενοίκων της πολυκατοικίας, οι λοιποί συνιδιοκτήτες έχουν εναντίον του αξίωση για παράλειψη της παράβασης του κανονισμού, την οποία ο εναγόμενος οφείλει να άρει.

Άλλωστε, βλαπτική χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών απαγορεύεται απευθείας και από το νόμο. **ΕφΑθ 8100/84**

Για να θεωρηθεί η χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας ως καταστήματος ότι αντιβαίνει στον κανονισμό, επειδή συνεπάγεται δημιουργία θορύβων όταν ο κανονισμός απαγορεύει κάθε χρήση που διαταράσσει ουσιωδώς την ησυχία, πρέπει να αποδειχθεί το ουσιώδες των προκαλουμένων οχλήσεων –γιατί η ύπαρξη κάποιων θορύβων, στα πλαίσια του ανεκτού, είναι μοιραία, χωρίς, όμως και να καθιστά έτσι απαγορευμένη τη χρήση που γίνεται. ΕφΑθ 5871/89

Αν από τον κανονισμό επιτρέπεται η χρήση οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυκατοικίας μόνο ως κατοικιών η μετατροπή διαμερίσματος ως φυσικοθεραπευτηρίου είναι απαγορευμένη. ΑΠ 1123/88

Όταν αποτίθενται σε κοινόχρηστους χώρους αντικείμενα ή σταθμεύουν σ'αυτούς μοτοποδήλατα οροφοκτητών νομίμως διώκεται από τους συνιδιοκτήτες τους η απομάκρυνσή τους, αφού παρακωλύουν τη σύγχρηση των χώρων αυτών.

ΕφΑθ 2380/91 , ΑΠ 450/77 , ΑΠ 989/75

Αν από τον κανονισμό απαγορεύεται ορισμένη χρήση των οριζοντίων της ιδιοκτησιών ή η ενέργεια μεταβολών και προσθηκών στα κοινά μέρη, η απαγόρευση αυτή έχει τον χαρακτήρα αρνητικής δουλείας που υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη να απέχει από την απαγορευμένη χρήση ή να μην προχωρεί σε απαγορευμένη ενέργεια, ανεξάρτητα αν τίθεται θέμα παρακώλυσης της χρήσης των συνιδιοκτητών του ή μείωσης της ασφάλειας των ιδίων και του οικοδομήματός τους.

Έτσι αν προβλέπεται ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εγκατάσταση επιχειρήσεων που προκαλούν υπερβολικούς θορύβους και δυσοσμία, θα πρέπει να αποκλεισθεί η λειτουργία σ'αυτές ταβέρνας-ψησταριάς, γιατί η προσέλευση πελατών μέχρι αργά τη νύχτα θα προκαλεί σίγουρο θόρυβο και το ψήσιμο κρεάτων κλπ. δυσοσμία.

Επίσης, όταν από τον κανονισμό απαγορεύεται το άνοιγμα οπών στους τοίχους των κοινοχρήστων χώρων και η αλλαγή της εξωτερικής τους εμφάνισης, εννοείται ότι αποκλείεται η εγκατάσταση καπνοσυλλέκτη δια του κοινόχρηστου φωταγωγού.

Επομένως δεν είναι καταχρηστική η άρνηση της συνιδιοκτησίας να δημιουργηθεί η ψησταριά. **ΕφΑθ 2423/86**

Οι συμφωνίες που περιέχει ο κανονισμός και κατά τις οποίες απαγορεύεται η ανάρτηση διαφημιστικών πινακίδων στην πρόσοψη του κτιρίου έχουν ισχύ δουλείας και νόμου μεταξύ των συνιδιοκτητών. **ΑΠ 517/74 , ΑΠ 179/80**

Δεν επιτρέπεται σε συνιδιοκτήτη να επεκτείνει την ιδιοκτησία του σε βάρος φωταγωγού που είναι κοινόχρηστος χώρος και η μεταβολή της συνηθισμένης χρήσης του είναι ανεπίτρεπτη. **ΕφΑθ 7149/84**



ΑΝ ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ Η ΧΡΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ ΕΚ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΘΑ ΠΡΟΚΑΛΟΥΝΤΑΙ ΥΠΕΡΒΟΛΙΚΟΙ ΘΟΡΥΒΟΙ ΚΑΙ ΟΧΛΗΣΕΙΣ, ΑΠΟΚΛΕΙΕΤΑΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΩΣ ΤΑΒΕΡΝΑ-ΨΗΣΤΑΡΙΑ, ΑΦΟΥ ΕΙΝΑΙ ΒΕΒΑΙΟ ΌΤΙ Η ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΗ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ ΜΕΧΡΙ ΑΡΓΑ ΤΗ ΝΥΧΤΑ ΘΑ ΕΙΝΑΙ ΘΟΡΥΒΩΔΗΣ ΚΑΙ ΤΟ ΨΗΣΙΜΟ ΘΑ ΔΙΑΧΕΕΙ ΟΣΜΕΣ. ΕφΑθ 2423/86 ΕΔΠ 1986,126

ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΑ

Η τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων στο δώμα για την εξυπηρέτηση κάποιας οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν αντίκειται κατ' αρχήν στον κανονισμό γιατί δεν μεταβάλλει το κοινόχρηστο δώμα σε αποθηκευτικό χώρο – αλλά απαγορεύεται εφόσον αποδειχθεί ότι εκ της λειτουργίας τους δημιουργούνται θόρυβοι και ανεπιτρεπτες οχλήσεις σε βάρος των λοιπών ιδιοκτησιών του κτιρίου. ΕφΑθ 9087/99



Όταν τοποθετείται παρά την απαγόρευση του κανονισμού στο δώμα αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας κλιματιστικό μηχάνημα προς εξυπηρέτησή της, αλλά κατά τρόπο μη θίγοντα την αισθητική του ακινήτου, καταχρηστικώς ασκείται το δικαίωμα της συνιδιοκτησίας να αξιώσει την καθαίρεσή του.

ΑΠ 871/79, ΑΠ 536/73

Όταν απαγορεύεται από τον κανονισμό η διάνοιξη οπών στους εξωτερικούς τοίχους της οικοδομής, ο συνιδιοκτήτης που επιχειρεί να στερεώσει σωληνώσεις κλιματισμού από την ιδιοκτησία του μέχρι του δώματος, μέσω του φωταγωγού, ενεργεί αντισυμβατικά, αφού άλλωστε καταλαμβάνει έτσι τμήμα του φωταγωγού και της ταράτσας παρεμποδίζοντας τη σύγκρησή τους.

ΕφΑθ 4049/90

Η τοποθέτηση κλιματιστικού μηχανήματος στο δώμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, που δεν συμμετέχει στο σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, είναι νόμιμη, παρά την τυχόν υφιστάμενη απαγόρευση εκ του κανονισμού και η αξίωση της συνιδιοκτησίας για καθαίρεσή του ασκείται καταχρηστικά.

ΑΠ 871/79 , ΑΠ 536/73 , ΑΠ 520/71 , ΕφΑθ 7444/90

ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

Θέμα έχει δημιουργηθεί με το αν επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα στο δώμα της πολυκατοικίας από ιδιοκτήτη διαμερίσματος, λόγω ύπαρξης νομοθετικού κενού, καθώς και μη ρύθμισης του θέματος από τις συστατικές πράξεις οροφокτησίας και τους κανονισμούς των πολυκατοικιών.

Η συνηθέστερη περίπτωση που συναντάμε είναι εκείνη κατά την οποία ο κανονισμός θέτει δεσμεύσεις ως προς τη χρήση των κοινών πραγμάτων της πολυκατοικίας, χωρίς να περιέχει ειδική ρύθμιση για τον ηλιακό θερμοσίφωνα, οπότε αφού υπάρχει η συνήθης απαγόρευση μη τοποθέτησης μόνιμων πραγμάτων στους κοινόχρηστους χώρους δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα στο δώμα αφού είναι κοινόχρηστο πράγμα.

ΌΤΑΝ Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΙ ΡΗΤΑ ΤΗΝ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΗ Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ .



Η ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΤΑΡΑΤΣΑ ΕΙΝΑΙ ΙΣΧΥΡΗ ΚΑΙ ΕΧΕΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΚΑΙ ΕΠΙΤΥΧΟΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΕ ΑΥΤΗ ΗΛΙΑΚΩΝ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΑΠΟΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. **Α.Π 738/90**

Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ, ΠΑΡΑ ΤΗΝ ΕΛΛΕΙΨΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗΣ ΣΤΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ, ΗΛΙΑΚΩΝ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΩΝ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΘΙΓΟΥΝ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΗ ΣΤΑΤΙΚΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΜΙΚΡΟ ΧΩΡΟ, ΚΑΤΑΧΡΑΣΤΙΚΩΣ ΕΠΙΔΙΩΚΕΤΑΙ ΝΑ ΑΠΑΓΟΡΕΥΘΕΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΣ ΓΙΑΤΙ Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΑΥΤΗ ΔΕΝ ΘΑ ΜΠΟΡΟΥΣΕ ΝΑ ΠΡΟΒΛΕΦΘΕΙ ΣΤΟΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ Ο ΟΠΟΙΟΣ ΕΙΧΕ ΣΥΝΤΑΧΘΕΙ ΣΕ ΕΠΟΧΗ ΠΟΥ ΟΙ ΕΝ ΛΟΓΩ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ ΗΤΑΝ ΑΓΝΩΣΤΟΙ.

ΕφΑθ 2487/92

Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΩΜΑ ΝΟΜΙΜΩΣ ΕΠΙΔΙΩΚΕΙ ΤΗΝ ΚΑΘΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΩΣ ΑΝΩ ΧΩΡΟ ΗΛΙΑΚΟΥ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ ΠΟΥ ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΣΕ ΕΚΕΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΆΛΛΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ.

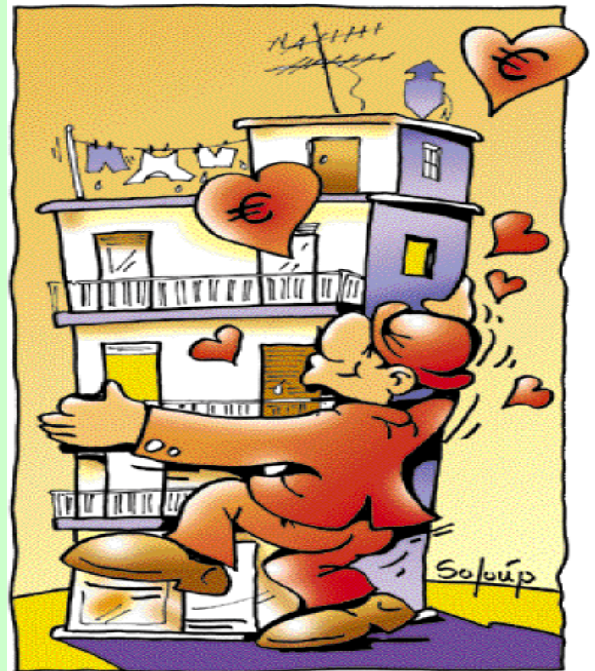
ΕφΠατρ 357/90

ΕΙΝΑΙ ΝΟΜΙΜΗ Η ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΗΛΙΑΚΩΝ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΩΝ ΣΤΟ ΔΩΜΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΤΟΥΣ, ΑΛΛΑ ΑΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΤΕΤΟΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑ Η ΜΟΝΟΜΕΡΩΣ ΑΠΟ ΚΑΠΟΙΟ ΕΗ ΑΥΤΩΝ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ ΣΤΗΝ ΤΑΡΑΤΣΑ ΓΙΝΕΤΑΙ ΠΑΡΑΝΟΜΩΣ. Εφ Αθ 8022/90 ΕΔΠ 1991,118

ΑΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΘΕΙ ΗΛ. ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑΣ ΣΤΟ ΔΩΜΑ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΠΑΡΑ ΤΟ ΌΤΙ Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΠΙΤΑΣΣΕΙ ΝΑ ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΧΩΡΙΣ ΕΝΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΙΣ Η ΑΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ Σ ΑΥΤΟΥΣ, Η ΑΞΙΩΣΗ ΚΑΘΕΡΑΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΠΟΡΡΙΦΘΕΙ ΩΣ ΚΑΤΑΧΡΑΣΤΙΚΗ ΕΦ' ΟΣΟΝ ΘΑ ΑΠΟΔΕΙΧΘΕΙ ΌΤΙ ΚΑΤΑΛΑΜΒΑΝΕΙ ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΧΩΡΟ, ΔΕΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΝΑΚΟΥΦΙΖΕΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΠΡΟΒΕΙ ΣΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ.

ΑΛΛΩΣΤΕ Η ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ .

ΕφΑθ 9555/83 ΕΔΠ1984,180



ΌΤΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΑΝΤΙΘΕΤΗ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ, ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΣΗΜΑΣΙΑ ΑΝ Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΗΛΙΑΚΟΥ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΕΙΜΕΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΟΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ ΚΑΙ ΕΠΟΜΕΝΩΣ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΕΠΙΔΡΑΣΟΥΝ ΚΑΤΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΕΡΙ ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑΣ.

ΑΠ ΟΛ 583/83

Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟ ΔΩΜΑ ΗΛ. ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ ΕΙΝΑΙ ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΑΝΕΠΙΤΡΕΠΤΗ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΤΗΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΩΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΣΤΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ.



ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε.
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Κ. ΚΑΡΤΑΛΗ 238 ΒΟΛΟΣ
ΤΗΛ. 24210 78800 - 24210 22231
Email: papaikon@vol.forthnet.gr

ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ PELLETS

Τα PELLETS είναι ένα είδος βιομάζας που παράγεται από κατάλοιπα ξύλου (ΠΡΙΟΝΙΔΙΑ) το οποίο συμπιέζεται και υφίσταται ειδική επεξεργασία αποξήρασης ώστε να αποβάλλει πλήρως την υγρασία. Παίρνει το σχήμα μικρών κυλίνδρων, χωρίς κανένα χημικό πρόσθετο. Στην αγορά υπάρχουν καυστήρες που εξασφαλίζουν απόδοση και συνεχή τροφοδοσία.

Η ιστορία της θέρμανσης με συσσωματώματα ξύλου ξεκίνησε στις αρχές της δεκαετίας του '80 στην Αμερική και Καναδά. Από το 2000 κατακτούν όλο και περισσότερους καταναλωτές στην Κεντρική Ευρώπη.

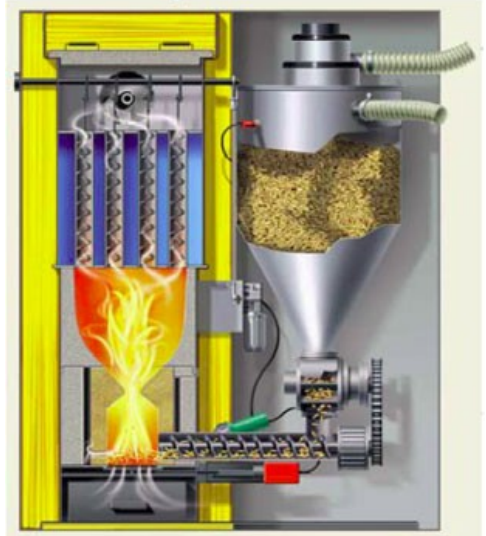


Για την παραγωγή τους ως πρώτη ύλη μπορεί να χρησιμοποιηθούν τα υπολείμματα επεξεργασίας του ξύλου, τα δασικά αλλά και γεωργικά υπολείμματα τα οποία αποξυλώνονται.

Το σχηματιζόμενο προϊόν χαρακτηρίζεται από υψηλή συνοχή, χαμηλό ποσοστό υγρασίας και υψηλή θερμαντική απόδοση.

1 Kg PELLETS = 0.5 Lt Πετρ.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ: ΜΕΤΑΦΕΡΕΤΑΙ ΣΥΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΚΑΙ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ, ΕΙΝΑΙ ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ,



**Η ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΜΕ
ΣΤΕΡΕΑ ΚΑΥΣΙΜΑ
ΠΑΡΕΧΕΙ ΜΕΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ
ΚΟΣΤΟΥΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ
ΠΕΡΙΠΟΥ 45-55% ΣΕ
ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ
ΠΕΤΡΕΛΑΙΟ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ**

**ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΕΙ Ο-
ΠΟΥΔΗΠΟΤΕ ΧΩΡΙΣ ΝΑ ΑΛΛΟΙ-
ΩΝΕΤΑΙ, ΕΙΝΑΙ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟ,
ΦΤΗΝΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΟ.**

Το PELLETS μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε τζάκια, λέβητες, σόμπες, τα οποία αποτελούν την εξελιγμένη μορφή όλων των παλαιότερων και ευρέως διαδεδομένων τρόπων θέρμανσης.

Στα περισσότερα η λειτουργία τους είναι πλέον διαχειρίσιμη με ηλεκτρονικό τρόπο και είναι πολύ απλά στη χρήση.

Απαιτούν πολύ λιγότερη συντήρηση και η τροφοδοσία τους με καύσιμη ύλη είναι πιο εύκολη από τα προηγούμενα χρόνια και εξαιρετικά απλή.

Αν χρησιμοποιείτε PELLETS πρέπει να δώσετε προσοχή στην ποιότητά του διότι μπορεί να δημιουργηθούν προβλήματα ακόμα και στον καυστήρα.

ΟΦΕΙΛΕΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Είναι συχνό φαινόμενο η δυστροπία πολλών ιδιοκτητών να αφήνουν απλήρωτους τους λογαριασμούς κοινοχρήστων.

Ο διαχειριστής αφού εξαντλήσει όλα τα μέσα ειδοποίησης μπορεί να στείλει εξώδικο διαμαρτυρία την οποία θα συντάξει ο δικηγόρος του και θα επιδώσει στον ενδιαφερόμενο δικαστικός επιμελητής.

Αφού περάσει η προθεσμία που ορίζεται στο εξώδικο, χωρίς αποτέλεσμα, ο διαχειριστής μπορεί να συνεχίσει την νομική διαδικασία με την αίτηση διαταγής πληρωμής ή κατάθεση αγωγής.

Αρμόδιο δικαστήριο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιοχής του ακινήτου.

ΔΙΑΤΑΓΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ. Εφόσον ο οφειλέτης διαμένει στην Ελλάδα και είναι γνωστής διαμονής, τότε με την διαταγή πληρωμής ελαχιστοποιείται ο χρόνος για την είσπραξη των χρημάτων και η δικαστική δαπάνη είναι μειωμένη. Τα έγγραφα που πρέπει να προσκομισθούν στο δικαστήριο για την διαταγή πληρωμής είναι η νομιμοποίηση του διαχειριστή, με πρακτικό γενικής συνέλευσης, ο κανονισμός της πολυκατοικίας και η πράξη σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι ανείσπρακτες αποδείξεις των κοινοχρήστων λογαριασμών. Παράλληλα θα πρέπει να αναγράφεται το ποσό που προκύπτει από την ποσοστιαία συμμετοχή του οφειλέτη στο σύνολο των δαπανών έντοκα από την αποστολή ειδοποιητηρίου.

Ο οφειλέτης δικαιούται να ασκήσει μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την κοινοποίηση ανακοπή ενώπιον του ίδιου δικαστηρίου.

Για να γίνει εκτελεστός ο τίτλος της διαταγής πληρωμής θα πρέπει να γίνει και δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής στον οφειλέτη.

ΑΓΩΓΗ. Με την αγωγή ο διαχειριστής ζητά την απόδοση των οφειλομένων κοινοχρήστων με νόμιμο τόκο, ενώ μέρος της δικαστικής δαπάνης θα καταδικαστεί να πληρώσει ο εναγόμενος. Προϋπόθεση για την σύνταξη της αγωγής είναι να έχει αποσταλεί στον ενδιαφερόμενο ειδική ειδοποίηση για την οφειλή του όπου θα περιγράφονται αναλυτικά όλες οι επιμέρους δαπάνες που αναφέρονται σε κάθε μηνιαία απόδειξη καθώς και το συνολικό ποσό οφειλής κάθε μήνα. Στην αγωγή θα πρέπει να αναφέρονται τα συμβόλαια αγοράς του ακινήτου και το πρακτικό Γενικής Συνέλευσης κατά την οποία εκλέχτηκε ο ενάγων διαχειριστής.

Επίσης θα πρέπει ο δικηγόρος να εξετάσει στον κανονισμό της πολυκατοικίας αν αναφέρεται ποινική ρήτρα σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής των κοινοχρήστων.

ΑΓΩΓΕΣ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Περιπτώσεις συνηθισμένες αποτελούν οι αγωγές των διαχειριστών κατά συνιδιοκτητών για χρησιμοποίηση κοινόχρηστου χώρου αποκλειστικά από αυτόν, για πληρωμή δαπανών συντήρησης και επισκευής των κοινών, για την πληρωμή δαπανών κοινοχρήστων, αγωγές των ιδιοκτητών κατά του διαχειριστή για χορήγηση αντιγράφων των πρακτικών Γενικής Συνέλευσης.

Για να υπαχθεί μια διαφορά στην εξαιρετική καθ' ύλην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, πρέπει να πηγάζει από την σχέση της οροφοκτησίας και οι διάδικοι να έχουν την ιδιότητα των συνιδιοκτητών της αυτής εντεταγμένης στο σύστημα του ν. 3741/29 οικοδομής.

ΑΠ 91/90 , ΑΠ 719/71 , ΕφΑθ 2629/92 , ΕφΑθ 382/92

Οι αναφερόμενες στην υποχρέωση καταβολής των δαπανών κοινοχρήστων της πολυκατοικίας διαφορές μεταξύ διαχειριστή και οφειλετών – συνιδιοκτητών υπάγονται, άσχετα από το ύψος του αντικειμένου τους, στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου.

«ΕΜΦΡΑΓΜΑ» ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ

Δικαστικές διαμάχες ακόμα και για τα κοινόχρηστα!

ΕΝΤΟΝΑ ΕΙΝΑΙ τα προβλήματα ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ακινήτων και τους ενοικιαστές για τη μη καταβολή των κοινοχρήστων.

Σε πολλές περιπτώσεις η διαμάχη μεταξύ τους καταλήγει στη Δικαιοσύνη, η οποία καλείται να δώσει τη λύση και κυρίως να υποχρεώσει τον οφειλέτη να πληρώσει το ποσό που χρωστάει. Οι δικηγόροι κάνουν λόγο για χρονοβόρες διαδικασίες και σήμερα το Πρωτοδικείο Αθηνών ορίζει δικάσιμο με ημερομηνία του 2013. Το έτος 2012 έχει εξαντληθεί με αιτήσεις που είχαν κατατεθεί από το 2010.

Αλλά και η συγκεκριμένη ημερομηνία που έχουν λάβει οι ενδιαφερόμενοι δεν τους εξασφαλίζει ότι όλα θα γίνουν στην ώρα τους.

Δικηγόροι που ασχολούνται ει-

■ ■ ■
Το Πρωτοδικείο Αθηνών ορίζει δικάσιμο με ημερομηνία του 2013, καθώς το 2012 έχει εξαντληθεί με αιτήσεις που είχαν κατατεθεί από το 2010

δικά με τις εξώσεις και τις διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές, που δεν πληρώνουν τα κοινόχρηστα, θεωρούν ότι είναι από τις πιο δύσκολες ακροαματικές διαδικασίες και οι καταθέσεις των μαρτύρων μάλλον δυσκολεύουν, παρά διευκολύνουν το έργο της Δικαιοσύνης.

Η αναζήτηση της αλήθειας μέσα από την καταγραφή των πραγματικών γεγονότων γίνεται με την αξιοποίηση

πολύτιμου χρόνου, που σε αρκετές περιπτώσεις είναι σε βάρος της επόμενης ακροαματικής διαδικασίας. Το δικαστήριο δίνει αριθμό προτεραιότητας σε 25 υποθέσεις την ημέρα.

Η κατάληξη είναι να εξετασθούν μόνο οι 15 και οι υπόλοιπες να παίρνουν νέα ημερομηνία εκδίκασης.

Οι αγωγές

Αξίζει να αναφερθεί ότι οι αγωγές κατά των οφειλετών των κοινοχρήστων μπορεί να γίνουν από το πρώτο ευρώ, οι οποίες θεωρούνται ασύμφορες, αφού τα έξοδα θα είναι πολλαπλάσια από τα έσοδα.

Ετσι αρκετοί δικηγόροι για να αρχίζουν τις διαδικασίες, επιθυμούν η συνολική οφειλή να έχει ξεπεράσει τα 1.000 ευρώ για να έχει ουσιαστικό όφελος για τον δικαιούχο.

◀ **ΕΝΤΟΝΑ ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ** μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών για τη μη καταβολή των κοινοχρήστων. Σε πολλές περιπτώσεις η διαμάχη μεταξύ τους καταλήγει στη Δικαιοσύνη, η οποία καλείται να δώσει τη λύση



Η αγωγή του διαχειριστή με την οποία επιδιώκεται η απομάκρυνση από το διαμέρισμα συνιδιοκτητή των εκεί διατηρουμένων κατοικιδίων ζώων, παρά την σχετική απαγόρευση του κανονισμού, συνιστά διαφορά από τη σχέση της οριζόντιας ιδιοκτησίας και εκδικάζεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο, κατά την ειδική διαδικασία των αρ. 647 επ. ΚΠολΔ. **Εφαθ 4658/86**

Επίσης το Μονομελές Πρωτοδικείο είναι αρμόδιο να διορίζει προσωρινό διαχειριστή όταν ο διορισμός του είναι αδύνατο να γίνει από συνιδιοκτήτες.

ΒΑΦΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Για τη λήψη απόφασης βαφής της πρόσοψης της οικοδομής είναι αρκετή σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που πάρθηκε νόμιμα και δεν απαιτείται παμψηφία. Εφαθ 2872/85

Αν απαγορεύεται κάθε μεταβολή στη πρόσοψη της πολυκατοικίας, τόσο ο διαχειριστής όσο και κάθε συνιδιοκτήτης, χωριστά, έχουν το δικαίωμα να στραφούν με αγωγή κατά του παραβάτη της σχετικής διατάξεως του κανονισμού και να ζητήσουν την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα τους κατάσταση. **ΑΠ 1555/85 , Εφαθ 3206/93**

Δεν επιτρέπεται η αντικατάσταση των παραθυροφύλλων ισογείου διαμερίσματος με υαλοστάσια και της πόρτας του με γυάλινη. **Εφαθ 8877/83**

Όταν από τον κανονισμό της οικοδομής απαγορεύεται απολύτως κάθε μεταβολή που αφορά την εξωτερική αρχιτεκτονική της μορφή, παρέπεται ότι δεν επιτρέπεται έτσι ούτε η αντικατάσταση των προβλεπομένων από τις σχετικές συμφωνίες των μερών τεντών στους εξώστες των διαμερισμάτων τους, με οποιαδήποτε άλλα κατασκευάσματα μόνιμα ή και προσωρινά, ανεξάρτητα από το αν η εγκατάστασή τους σε κάποιες χωριστές ιδιοκτησίες παραβλάπτει ή όχι τα δικαιώματα των κυριών των λοιπών. **Εφαθ 7515/90**

Αν παρά την απαγόρευση του κανονισμού μεταβολών στην εξωτερική εμφάνιση της πολυκατοικίας κάποιος από τους ιδιοκτήτες κατασκευάσει στον εξώστη του διαμερισμάτος του ξύλινο σκελετό υποστέγου θα πρέπει να υποχρεωθεί να τον καθαίρει. **Εφαθ 2182/92**

Εφόσον ο κανονισμός της πολυκατοικίας απαγορεύει τη πραγματοποίηση εξωτερικών μεταβολών στους συνιδιοκτήτες, ο όρος αυτός ισχύει έστω κι αν δεν δημιουργούνται θέματα αισθητικής από την πραγματοποίηση τέτοιων μεταβολών. Οι απαγορεύσεις του κανονισμού ισχύουν ανεξάρτητα από την παρακώλυση ή μη, λόγω παράβασής τους, της χρήσης των λοιπών ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας. ΑΠ 1176/86



ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΔΑΠΑΝΕΣ ΚΟΙΝΑ ΒΑΡΗ

Η λειτουργία της οριζόντιας ιδιοκτησίας συνεπάγεται, όπως είναι φυσικό, δαπάνες. Οι δαπάνες αυτές μπορεί να αναφέρονται είτε στα αντικείμενα της χωριστής κυριότητας είτε στα αντικείμενα της αναγκαστικής κυριότητας.

Τις δαπάνες της δεύτερης κατηγορίας φέρουν όλοι οι δικαιούχοι των επί μέρους ιδιοκτησιών, για τις οποίες υπάρχει ειδική ρύθμιση στον ν. 3741/29.

ΚΟΙΝΑ ΒΑΡΗ θεωρούνται η συντήρηση και η επισκευή των μερών του ακινήτου όπως επίσης και οι ανανεώσεις, οι μεταβολές ή προσθήκες επί των αδιαιρέτων μερών του οικοδομήματος.

ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ. Οι δαπάνες αυτές αναφέρονται στη συντήρηση των κοι-

νών μερών με την συνήθη έννοια του όρου π.χ δαπάνες συντήρησης του ανελκυστήρα, της κεντρικής θέρμανσης κλπ.

Συντήρηση αποτελεί κάθε επέμβαση στο κοινό η οποία αποσκοπεί στη διατήρησή του σε τέτοια κατάσταση ώστε να μπορεί να ανταποκρίνεται στον προορισμό του. Σ' αυτές τις δαπάνες έχουν υποχρέωση συνεισφοράς όλοι οι ιδιοκτήτες, ανεξάρτητα από το αν η συντήρηση επιχειρήθηκε από τον ένα από αυτούς ή μετά από ομόφωνη απόφαση ή μετά από απόφαση της πλειοψηφίας ή από τον διαχειριστή.

ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ. Οι δαπάνες αυτές αναφέρονται στην επισκευή βλαβών του κοινού, είτε η βλάβη οφείλεται σε φυσιολογική ή τυχαία φθορά είτε οφείλεται σε υπαίτια ενέργεια κοινωνού ή τρίτου.

Επισκευή είναι η διόρθωση βλάβης του κοινού, για να αχθεί αυτό σε κατάσταση τέτοια ώστε να μπορεί να ανταποκρίνεται στον προορισμό του.

Στις δαπάνες αυτές έχουν υποχρέωση συνεισφοράς όλοι οι ιδιοκτήτες, ανεξάρτητα από την διαδικασία κατά την οποία έγιναν και την αιτία της βλάβης. Υποστηρίζεται ότι όταν η βλάβη οφείλεται σε πταίσμα κοινωνού δικαιούχου, οι δαπάνες επισκευής θα βαρύνουν αυτόν στον οποίο καταλογίζεται το πταίσμα.

ΔΑΠΑΝΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ. Τέτοιες είναι όλες οι δαπάνες που προέρχονται από την διοίκηση και διαχείριση των κοινών (μισθό καθαρίστριας, διαχειριστή κλπ).

ΔΑΠΑΝΕΣ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ. Στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνονται αυτές που είναι απαραίτητες για την κοινή χρησιμοποίηση των κοινών όπως, φωτισμού, ανελκυστήρα, θέρμανσης κλπ.

Η υποχρέωση συνεισφοράς στις δαπάνες αυτές υφίσταται ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης χρησιμοποιεί τα κοινά μέρη ή όχι.

Αν η οριζόντια ιδιοκτησία έχει εκμισθωθεί, την υποχρέωση συνεισφοράς στις κοινές δαπάνες έχει ο εκμισθωτής της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Γίνεται δεκτό ότι με τις δαπάνες βαρύνεται και αυτός που έχει υπογράψει προσύμφωνο αγοράς.



Όλοι οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν στις δαπάνες για τα κοινά βάρη, τις συνδεόμενες αμέσως με την ανάγκη απρόσκοπτης λειτουργίας κατά προορισμόν της κοινής οικοδομής, τις ανταποκρινόμενες στο κοινό συμφέρον, μη έχουσες πολυτελή χαρακτήρα και μη τυγχάνουσες δυσαναλόγως επαχθείς. **ΑΠ 991/84**

Δεν κρίνονται ως έκτακτες οι δαπάνες που αναφέρονται στη συντήρηση του ανελκυστήρα και των οργάνων θέρμανσης της πολυκατοικίας, την απολύμανση των χώρων της, την απόφραξη της αποχέτευσης κλπ αλλά ως συνήθεις και επαναλαμβανόμενες, αντιμετωπιστέες απ' ευθείας από τον διαχειριστή, δίχως την ανάγκη συγκλήσεως Γενικής Συνέλευσης για την έγκρισή τους. **Εφαθ 5060/98**

Οι συνιδιοκτήτες, υποχρεούμενοι να συμμετέχουν στις δαπάνες κοινοχρήστων, ελλείψει διαφορετικής συμφωνίας ακόμη και αν δεν χρησιμοποιούν τα διαμερίσματά τους, δεν απαλλάσσονται της εν λόγω υποχρέωσής τους έστω και αν έχουν προβεί σε δήλωση αναστροφής της πώλησής των ιδιοκτησιών τους λόγω πραγματικού ελαττώματος, θα εξακολουθούν δε να πληρώνουν μέχρι να συντελεσθεί η αναμεταβίβαση των ως άνω ακινήτων στον πωλητή τους.

ΑΠ 1328/82 , Εφαθ 8429/85

Όταν έχει επισυναφθεί στον κανονισμό ιδιαίτερος πίνακας εμβαδών διαιρεμένων χώρων, κοινοχρήστων, ποσοστών οικοπέδου και συμμετοχής των οριζοντίων ιδιοκτησιών στις δαπάνες ανελκυστήρος και κεντρικής θέρμανσης και έχει υπογραφεί από τους συνιδιοκτήτες, καθίσταται απολύτως έγκυρος και δεσμευτικός γι αυτούς άνευ ετέρου, αποτελών πλέον ενιαίο σύνολο με τον κανονισμό στον οποίο είναι προσαρτημένος

. **ΑΠ 257/78 , ΕφΘεσ. 2450/83 , Εφαθ 1577/80**



Υποχρέωση συμμετοχής στα κοινά βάρη έχει και ο εγκατασταθείς σε αυτό βάσει προσυμφώνου αγοράς. Εφαθ 2694/73

Καλώς αναζητείται από τον αποδεχθέντα την κληρονομιά συνιδιοκτήτη η συμμετοχή στις δαπάνες κοινοχρήστων που αφορούν τις κληρονομηθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες και που είναι απαιτητές πριν από τον θάνατο του κληρονομούμενου. **Εφαθ 9612/80**

Αν επίκειται κίνδυνος κάθε κοινωνός δικαιούται να λάβει τα απαιτούμενα μέτρα για τη συντήρηση του κοινού πράγματος, χωρίς την συναίνεση των λοιπών, κατ'αρ. 788 ΑΚ. Αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, ο κοινωνός θα εισπράξει από τους λοιπούς ιδιοκτήτες τα δαπανηθέντα βάσει των διατάξεων είτε περί διοικήσεως αλλοτρίων είτε περί αδικαιολόγητου πλουτισμού. **ΜΠρΑθ 1737/94**

Η άρνηση συνιδιοκτήτη να συμμετάσχει στις δαπάνες κοινοχρήστων που βαρύνουν την οριζόντια ιδιοκτησία του για όσο διάστημα ήταν εγκατεστημένος σ' αυτήν, αλλά βάσει μόνο προσυμφώνου αγοράς της με τον τότε κύριό της –και μη έχοντας ακόμα αποκτήσει την κυριότητα επ' αυτής- είναι παράνομη, αφού έκανε πραγματική χρήση των κοινών μερών και πραγμάτων της πολυκατοικίας και έτσι όφειλε την καταβολή της αναλογίας του. **ΜΠρΑθ 4733/80**

Η κατ'ισομερία (εξίσου) κατανομή δαπανών αντίκειται στη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 3741/29 και η απόφαση της πλειοψηφίας της Γενικής Συνέλευσης είναι ανίσχυρη και δεν δεσμεύει τους διαφωνούντας εφόσον ελήφθη χωρίς την συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών. ΑΠ 1035/89

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ Π.Ε.Α**1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΚΔΟΣΗΣ Π.Ε.Α**

Α. Η έκδοση Π.Ε.Α αφορά αποκλειστικά και μόνο αγοραπωλησίες κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων (ήτοι και οριζόντιας ιδιοκτησίας) και συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης ολόκληρου κτιρίου.

Β. Το Π.Ε.Α ισχύει για 10 έτη από την έκδοσή του και δεν συντρέχει υποχρέωση για επανέκδοσή του για συμβάσεις αγοραπωλησιών που θα συναφθούν στο 10ετές διάστημα (εκτός εάν ανακαινισθεί ριζικά)

Γ. ΑΠΟ 9 ΙΟΥΛΙΟΥ 2011 ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ ΚΑΤΑ ΤΗ ΝΕΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ, ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ.

2. ΚΤΙΡΙΑ ΓΙΑ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ Π.Ε.Α

Α. ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΣΕ ΌΛΑ ΤΑ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ Η ΤΜΗΜΑΤΑ ΑΥΤΩΝ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 50 τ.μ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΣ ΕΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΟΣ.

ΑΠΟ 9 ΙΟΥΛΙΟΥ 2011 ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟ ΤΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΣΕ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΘΕ ΕΙΔΟΥΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ.

Β. Δεν απαιτείται στην περίπτωση κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ.

Γ. Ως συνολική επιφάνεια, νοούνται τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα του κτιρίου ή τμημάτων αυτού, όπως αυτά προσμετρώνται στο συνολικό συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ

Δ. Ως αποπερατωμένο κτίσμα για την ενεργειακή απόδοση και επάρκεια αυτού θεωρείται το κτίσμα μετά την κατασκευή του κελύφους του κτιρίου (τοποθέτηση κουφωμάτων, υαλοπινάκων, χρωματισμού) την τοποθέτηση όλων των υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και τη ρευματοδότησή του.

Ε. Στις συμβάσεις ανέγερσης οικοδομής με αντιπαροχή παραμένει υπεύθυνος για την έκδοση του Π.Ε.Α, ο ιδιοκτήτης-πωλητής του κτιρίου ή τμήματος του κτιρίου.

ΠΑΠΑΔΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Κ.ΚΑΡΤΑΛΗ 238 ΤΗΛ 24210 78 800

Η εισαγωγή του **ΚΕΝΑΜ** (Κανονισμός Ενεργειακής απόδοσης κτιρίων) θα αναγκάσει τους μελετητές και το καταναλωτικό κοινό να στραφούν προς πιο αποδοτικά ενεργειακά κτίρια.

Η ενεργειακή θωράκιση του σπιτιού αλλά και ανέξοδες αλλαγές στις καθημερινές μας συνήθειες μπορούν να συμμαζέψουν τους λογαριασμούς του μήνα. Εργασίες που θα συντελέσουν στο να γίνει το σπίτι σας « ενεργειακό φρούριο» είναι :

ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

-ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ ΤΗΣ ΤΑΡΑΤΣΑΣ

-ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ ΜΕ ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΙΑ

ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΑ ΚΑΙ ΗΧΟΜΟΝΩΤΙΚΑ

-ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΚΙΑΣΗΣ

-ΒΑΦΗ ΤΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΜΕ ΨΥΧΡΑ ΜΟΝΩΤΙΚΑ ΧΡΩΜΑΤΑ

-ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΚΑΥΣΤΗΡΑ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ

-ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΗΛΙΑΚΟΥ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΑ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

-ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΥΣΤΗΡΑ

-ΜΟΝΩΣΗ ΤΩΝ ΣΩΛΗΝΩΣΕΩΝ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

3. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΙ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΕΣ

Οι ενεργειακοί επιθεωρητές διακρίνονται ανά ειδικότητα επιθεώρησης για να καλύπτουν όλες τις ανάγκες. Χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες. **Επιθεωρητές κτιρίων, λεβήτων και κλιματισμού.**

Οι Επιθεωρητές εκτός από ενεργειακή εμπειρία πρέπει να έχουν και κατασκευαστική.

Οι νέοι αυτοί τρόποι παρέμβασης στον ενεργειακό τομέα δεν είναι πολυτέλεια, αλλά μια επιτακτική ανάγκη για εξοικονόμηση ενέργειας η οποία σημαίνει παράλληλα και μείωση οικιακών δαπανών.



ΚΟΜΠΟΣΤΟΠΟΙΗΣΗ



Η ΚΟΜΠΟΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΙΝΑΙ ΜΙΑ ΦΑΙΝΟΜΕΝΙΚΑ ΑΠΛΗ ΔΙΕΡΓΑΣΙΑ, ΑΝ ΚΑΙ Η ΕΝΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΑΠΛΟΤΗΤΑΣ ΑΥΤΗ ΕΙΝΑΙ ΜΑΛΛΟΝ ΑΠΑΘΗΛΗ, ΚΑΘΩΣ ΟΔΗΓΕΙ ΣΥΧΝΑ ΣΕ ΑΚΡΙΒΑ ΛΑΘΗ ΑΝ ΑΓΝΟΗΘΟΥΝ ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΤΗΣ ΔΙΕΡΓΑΣΙΑΣ.

Μια πληθώρα οργανικών αποβλήτων μπορούν με κατάλληλη επεξεργασία να μετατραπούν σε ένα πλούσιο φυτόχωμα, το **κομπόστ**, το οποίο μπορεί να βρει πολλές εφαρμογές στη γεωργία. Η κομποστοποίηση μιμείται και επιταχύνει τις διεργασίες αποδόμησης των οργανικών που συμβαίνουν αυθόρμητα στη φύση.

ΌΤΑΝ ΤΑ ΑΠΟΦΑΓΙΑ ΜΑΣ ΓΙΝΟΝΤΑΙ ΛΙΠΑΣΜΑ :
τα τσόφλια των αυγών, η σαλάτα, τα χόρτα, το κατακάθι του καφέ μπορούν εύκολα να γίνουν κομπόστ για τα φυτά σας.

Το κομπόστ είναι το παλαιότερο και πιο φυσικό λίπασμα του κόσμου. Μπορεί να παραχθεί και να χρησιμοποιηθεί



σε κάθε κήπο. Με κατάλληλο τεμαχισμό, μείξη και αερισμό τα οργανικά υλικά αποσυντίθενται δημιουργώντας ένα πολύτιμο λίπασμα.

ΟΙΚΙΑΚΗ ΚΟΜΠΟΣΤΟΠΟΙΗΣΗ:

ΤΑ ΟΡΓΑΝΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΤΟ 40-60% ΤΩΝ ΣΚΟΥΠΙΔΙΩΝ ΜΑΣ ΚΑΤΑ ΒΑΡΟΣ, ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟ 40% ΚΑΤ'ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΤΟ 80% ΜΠΟΡΟΥΜΕ ΝΑ ΤΟ ΒΑΛΟΥΜΕ ΣΕ ΔΙΚΟ ΜΑΣ ΚΑΔΟ. ΜΕ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΑΥΤΟ ΤΟ ΚΑΘΕ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΙ ΜΟΝΟ ΤΟΥ ΤΟ 1/3 ΤΩΝ ΣΚΟΥ-

ΠΟΙΑ ΥΛΙΚΑ ΜΠΟΡΟΥΜΕ ΝΑ ΚΟΜΠΟΣΤΟΠΟΙΗΣΟΥΜΕ: \

-ΛΑΧΑΝΙΚΑ, ΧΟΡΤΑΡΙΚΑ, ΦΡΟΥΤΑ (ΩΜΑ Ή ΒΡΑΣΜΕΝΑ).

-ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΑ ΣΑΛΑΤΩΝ (ΧΩΡΙΣ ΥΓΡΑ)

-ΞΕΡΑ ΦΥΛΛΑ, ΒΛΑΣΤΟΙ ΚΛΠ

-ΣΤΑΧΤΗ

-ΤΣΟΦΛΙΑ ΑΥΓΩΝ

-ΧΑΡΤΙ ΚΟΥΖΙΝΑΣ, ΧΑΡΤΟΠΕΤΣΕΤΕΣ

-ΠΡΙΟΝΙΔΙ

-ΚΑΤΑΚΑΘΙ ΚΑΦΕ

-ΟΡΓΑΝΙΚΑ ΛΙΠΑΣΜΑΤΑ

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ:

ΧΡΕΙΑΖΟΜΑΣΤΕ ΤΟΝ ΕΙΔΙΚΟ ΚΑΔΟ ΚΟΜΠΟΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΛΙΓΟ ΧΩΜΑ ΚΗΠΟΥ, ΛΙΓΟΥΣ ΓΕΩΣΚΩΛΗΚΕΣ (ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΦΟΡΑ) ΉΝΑ ΜΑΚΡΥ ΞΥΛΟ ΓΙΑ ΑΝΑΚΑΤΕΜΑ

ΚΟΜΠΟΣΤΟΠΟΙΗΣΗ είναι η βιολογική, αερόβια, θερμόφιλη και ελεγχόμενη διεργασία που οδηγεί στην παραγωγή κομπόστ, δηλ. ενός οργανικού εδαφοβελτιωτικού που προσομοιάζει στο χούμους του εδάφους και προωθεί την ανάπτυξη των φυτών.

ΠΩΣ ΦΤΙΑΧΝΟΥΜΕ ΚΟΜΠΟΣΤ ΣΤΟ ΣΠΙ-ΤΙ.

Ρίχνουμε στον κάδο-κομποστοποιητή τα οργανικά υλικά της κουζίνας μας και προσθέτουμε φύλλα και κλαδιά με λίγο χώμα.

Φροντίζουμε το μίγμα να περιέχει διάφορα υλικά ώστε να αποτελεί την κατάλληλη τροφή για τους γεωσκώληκες που αναλαμβάνουν την αποσύνθεση των οργανικών υλικών. Τροφοδοτούμε τον κάδο με ποικιλία υλικών και ανακατεύουμε κατά διαστήματα ώστε να εμπλουτίζεται ο μίγμα με οξυγόνο.

Το πρώτο κομπόστ ωριμάζει σε τρεις μήνες περίπου και μπορούμε να το χρησιμοποιήσουμε στον κήπο, στις γλάστρες ή στα παρτέρια.

ΟΙ ΚΑΔΟΙ.

Υπάρχουν δύο ειδών κάδοι, για αυτούς που έχουν κήπο ή για αυτούς που έχουν μπαλκόνι.

Ο ΚΑΔΟΣ ΚΗΠΟΥ συνεργάζεται με το χώμα για αυτό πρέπει να τοποθετείται πάνω σε επίπεδο αφρατεμένο χώμα και μόνο. (όχι σε μπετό ή πλακάκια) .

Ο κάδος στραγγίζει στο χώμα και μόνο από το χώμα μπορούν να εισέλθουν στο κομπόστ οι ωφέλιμοι οργανισμοί.

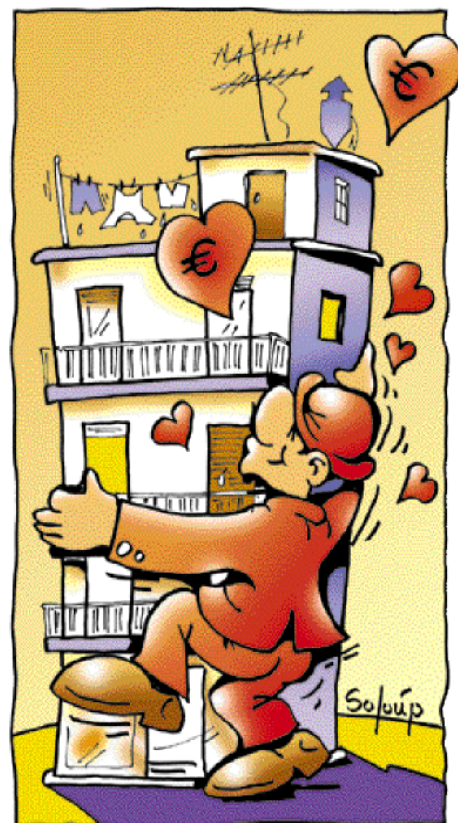


Δεν θα πρέπει να έχει πολύ αερισμό γιατί μειώνεται η υγρασία και στεγνώνουν τα υλικά μέσα το κάδο.

Η κατάλληλη σύνθεση των πρώτων υλών είναι καθοριστική για την ταχύτητα της διαδικασίας αποσύνθεσης και την ποιότητα του κομπόστ.

Όσο καλύτερη είναι η αναλογία σε ΠΡΑΣΙΝΑ= πλούσια σε άζωτο και ΚΑΦΕ= πλούσια σε άνθρακα υπολείμματα φυτών τόσο καλύτερο θα γίνει το κομπόστ και η λυπαντική του ικανότητα.

Η ΙΔΑΝΙΚΗ ΘΕΣΗ. Είναι ένα ημισκιερό μέρος, προστατευμένο από τον αέρα και αρκετά ευρύχωρο για να μπορείτε να συλλέξετε, να ξεχωρίσετε, να αλέσετε και να σωρεύσετε τα υλικά.



ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

Τα τελευταία χρόνια στο γενικότερο προβληματισμό για την αρχιτεκτονική σύνθεση μπήκε δυναμικά και ο ενεργειακός σχεδιασμός των κτιρίων. Το μόνο που ενδιέφερε τα πρώτα χρόνια της ανάπτυξης της ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ήταν να αποδειχθεί ότι οι διάφορες τεχνικές και το κτίριο στο σύνολό του είναι ενεργειακά αποδοτικό.

Τα πράγματα στις

μέρες μας έχουν διαφοροποιηθεί αρκετά καθώς πολλοί επιστήμονες υποστήριξαν με θερμή αυτή τη τάση. Παράλληλα δε και η τεχνολογία στον ενεργειακό

τομέα προσέλκυσε το ενδιαφέρον μεγάλων βιομηχανιών, έτσι ώστε σήμερα να υπάρχουν όχι μόνο η τεχνολογική γνώση αλλά και τα μέσα για το σχεδιασμό και τη κατασκευή κτιρίων ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ. Το μόνο πρόβλημα είναι ότι δεν έχει γίνει συνείδηση αυτή η νέα λογική στους χρήστες των κτιρίων ώστε η εφαρμογή των ενεργειακών τεχνικών στο κτιριακό τομέα να αποτελεί τον κανόνα και όχι την εξαίρεση.

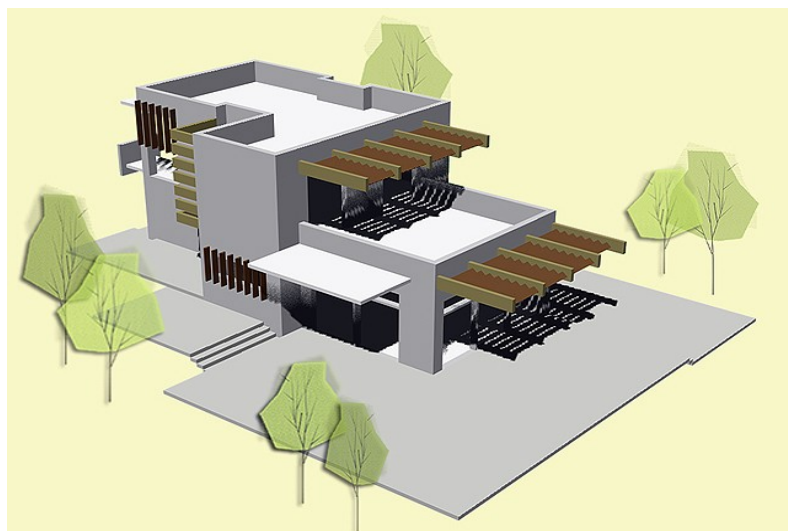


ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΕΙΝΑΙ Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΥ ΘΕΤΕΙ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΑ ΔΥΟ ΣΤΟΧΟΥΣ : ΤΗΝ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ. ΣΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΣΤΙΣ ΤΟΠΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ (ΚΛΙΜΑ) ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΗΛΙΑΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΦΑΙΝΟΜΕΝΩΝ.

Ο ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ ΤΟΣΟ ΣΑΝ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΟΣ ΤΡΟΠΟΣ ΖΩΗΣ ΟΣΟ ΚΑΙ ΣΑΝ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ.. Έτσι στα πλαίσια αυτής της λογικής εντάσσονται ιδιαίτερες κατασκευές όπως:

- ΗΛΙΑΚΗ ΚΑΜΙΝΑΔΑ
- ΑΕΡΙΖΟΜΕΝΗ ΠΡΟΣΟΨΗ
- -ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΟ
- ΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΕΓΩΝ
- ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ ΝΕΑΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ.

Η ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΈΝΑΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΟΥΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.



ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ

Η διατήρηση ζώων ή πτηνών σε διαιρεμένες ιδιοκτησίες δημιουργεί προβλήματα στις σχέσεις των συνιδιοκτητών. Οι διατηρούντες ζώα ή πτηνά προβάλλουν τον σύνδεσμο των ανθρώπων με αυτά, την ασφάλεια που τους εξασφαλίζουν, την συντροφιά που έχουν μοναχικά άτομα και γενικά την φιλοζωική διάθεση .

Η αντίπαλη θέση θεωρεί ότι τα ζώα είναι ενοχλητικά, αφού οι ενστικτώδεις αντιδράσεις τους προκαλούν φόβο και ηχητική ενόχληση, η πειθαρχία τους εξαρτάται από τις εντολές του κυρίου τους και κατά την απουσία του είναι ανεξέλεγκτα, ότι η κυκλοφορία τους στους κοινόχρηστους χώρους, έστω και με συνοδεία προκαλεί φόβο και πιθανούς κινδύνους στους συνιδιοκτήτες, ότι δημιουργούνται ρύποι κλπ. Ο κανονισμός είναι δυνατόν να επιτρέπει ή να απαγορεύει τη διατήρηση ζώων ή πτηνών στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη.



Η διάταξη κανονισμού πολυκατοικίας που απαγορεύει τη διατήρηση κατοικιδίων ζώων εντός των ορόφων ή των διαμερισμάτων αυτής, είναι έγκυρη και δεσμευτική για τους συμβληθέντες και τους διαδόχους τους και επικρατεί του άρθρου 17 της Υγειονομικής διάταξης Υ1Β/2000/1995 που επιτρέπει αυτή τη διατήρηση έστω και παρά την εκ του κανονισμού απαγόρευσή της – πέραν του ότι η εν λόγω υγειονομική διάταξη έχει εκδοθεί άνευ νομοθετικής εξουσιοδότησης.

Η απαγόρευση αυτή, κατά το καταστατικό, δεν αντιτίθεται στο άρθρο 5 παρ.1 του Συντάγματος, και για το κύρος της δεν απαιτείται να βεβαιώνονται οχλήσεις σε βάρος των συνιδιοκτητών από τα ζώα, που αντι-

συμβατικώς διατηρούνται σε χώρους της πολυκατοικίας.

ΑΠ 846/90 , ΑΠ997/90

ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΩΝ ΖΩΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΤΗ

1. Εάν υπάρχει ρητή απαγόρευση από τον Κανονισμό και προβλέφθηκε από τη μισθωτική σύμβαση η συμμόρφωση του μισθωτή με τον Κανονισμό της πολυκατοικίας, ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να στραφεί κατά του μισθωτή του και να ζητήσει την έξωσή του λόγω αντισυμβατικής συμπεριφοράς.

2. Εάν δεν υπάρχει ρητή απαγόρευση στον Κανονισμό για διατήρηση ζώων στην πολυκατοικία πλύν όμως η διατήρησή τους δημιουργεί άλλα προβλήματα (ηχορύπανσης, ρύπανσης και γενικά νοχλήσεων) και πάλι ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να στραφεί εναντίον του μισθωτή του και να ζητήσει την απόδοση μισθίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 594ΑΚ για κακή χρήσης μισθίου.

3. Και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας έχουν δικαιώματα τα οποία μπορούν να ασκήσουν κυρίως στη περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν στρέφεται κατά του μισθωτή του.

Μπορούν να στραφούν απευθείας κατά του συνιδιοκτήτη - εκμισθωτή ή και απευθείας κατά του μισθωτή, και ακόμη να ζητήσουν την λήψη ασφαλιστικών μέτρων.

Η νομολογία είναι κατηγορηματική, ότι η διάταξη του κανονισμού που απαγορεύει την διατήρηση ζώων στις ιδιοκτησίες είναι έγκυρη και ισχυρή, δεσμεύει τους συμβληθέντες και υπερισχύει των υγειονομικών διατάξεων. ΑΠ 997/1990 , ΑΠ 846/1990 , ΑΠ 168/1987

Επίσης η νομολογία έχει κρίνει ότι η ρύθμιση Υγειονομικής Διατάξεως για την ευχέρεια διατήρησης κατοικίδιων ζώων ή πτηνών σε διαμερίσματα δεν βρίσκεται μέσα στα πλαίσια νομοθετικής εξουσιοδότησης. ΑΠ 997/1990

Δεν ενδιαφέρει η όχληση των ιδιοκτητών όταν υπάρχει ρητή απαγόρευση του κανονισμού. ΑΠ 997/1990

Η διατήρηση από πολλούς ιδιοκτήτες ζώων παρά την απαγόρευση του κανονισμού δεν καθιστά ανεργή την σχετική απαγόρευση.

Η τυχόν συμφωνία μερικών συνιδιοκτητών δεν νομιμοποιεί τον κάτοχο ζώου, όταν υπάρχει ρητή απαγόρευση του κανονισμού. ΕΑ 4594/87



ε-

**ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΩΝ ΖΩΩΝ ΣΕ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ**

1. Εάν υπάρχει ρητή πρόβλεψη στον Κανονισμό της πολυκατοικίας που να προβλέπει την διατήρηση ορισμένου αριθμού ζώων στις οριζόντιες ιδιοκτησίες της ή να απαγορεύει την διατήρηση ακόμη και ενός ζώου ή πτηνού, η αντίστοιχη διάταξη (ΟΡΟΣ) **ΕΧΕΙ ΙΣΧΥ ΝΟΜΟΥ** και κατισχύει των Υγειονομικών διατάξεων οι οποίες έχουν καθαρά διοικητικό χαρακτήρα και δεν μπορούν να ασκήσουν επιρροή στους όρους του Κανονισμού της πολυκατοικίας.

2. Εάν αντιθέτως υπάρχει ρητή πρόβλεψη στον Κανονισμό σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται η διατήρηση ορισμένου αριθμού ζώων ή πτηνών στις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες της, η διάταξη αυτή έχει κατ' αρχήν ισχύ νόμου και είναι έγκυρη και νόμιμη, δεν αποκλείει όμως το δικαίωμα των άλλων ιδιοκτητών της πολυκατοικίας να στραφούν εναντίον του διατηρούντος ζώο στην ιδιοκτησία του, εάν δέχονται ενοχλήσεις (γανγίσματα, δυσσομία από περιττώματα κλπ) με βάση όμως τις γενικές απαγορευτικές διατάξεις του Κανονισμού ή τις διατάξεις των άρθρων 3 & 5 του Ν. 3741/1929.

ΕΡΓΟΣΗΜΟ ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΤΑΣΙΑΚΑ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

ΝΕΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ ΓΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΣΤΑΣΙΑΚΑ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ (Ν. 3863/2010 άρθρα 20 έως 24).

Σύμφωνα λοιπόν με τον νέο νόμο επέρχεται σημαντική μεταβολή στο τρόπο αμοιβής και ασφάλισης του κατ' οίκον απασχολούμενου προσωπικού που παρέχει εξαρτημένη εργασία ή υπηρεσίες, αμοιβόμενο με την ώρα ή με την ημέρα σε τακτά ή μη χρονικά διαστήματα είτε προς έναν, είτε προς περισσότερους του ενός εργοδότες, για την ίδια μυθολογική περίοδο, το οποίο καλύπτεται από την ασφάλιση του ΙΚΑ-ΤΕΑΜ.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες εργασίες:

Α. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ

Β. ΚΗΠΟΥΡΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Γ. ΜΕΜΟΝΟΜΕΝΕΣ ΜΙΚΡΟΕΠΙΣΚΕΥΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Δ. ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΜΑΘΗΜΑΤΩΝ

Ε. ΦΥΛΑΞΗ , ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΠΑΙΔΙΩΝ

Ζ. ΑΙΣΘΗΤΙΚΕΣ ΦΡΟΝΤΙΔΕΣ (ΚΟΜΜΩΤΙΚΗ ΚΛΠ)

Η. ΠΕΡΙΠΟΙΗΣΗ ΑΡΡΩΣΤΩΝ

ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 20 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΟΤΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΠΟ ΚΑΘΕ ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΠΟΥ ΔΕΧΕΤΑΙ ΤΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Ή ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΤΟΥΣ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ (ΕΡΓΟΔΟΤΗ & ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥ) ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΟΥΝ, ΤΗΡΕΙΤΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΡΓΟΣΗΜΟΥ ΩΣ ΑΚΟΛΟΥΘΩΣ:

Το φυσικό πρόσωπο που δέχεται τις υπηρεσίες των ανωτέρω απασχολούμενων προμηθεύεται το ειδικό **εργόσημο** το οποίο εκδίδεται από τους αρμόδιους φορείς (ΙΚΑ) και το οποίο έχει τον τύπο πολύπτυχης επιταγής συγκεκριμένης χρηματικής αξίας, στην οποία συμπεριλαμβάνεται το ποσό της αμοιβής του εργαζομένου και το ποσό της εισφοράς υπέρ του ΙΚΑ_ΤΕΑΜ.

Οι κρατήσεις για ασφαλιστικές εισφορές εργοδότη και εργαζομένου υπολογίζονται σε ποσοστό 20% για τους κλάδους σύνταξης και ασθένεια καθώς και για ΕΤΕΑΜ & ΟΕΚ και εμπεριέχονται στην αναγραφόμενη τιμή του εργοσήμου.



ΑΠΟ 12 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ Η ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΣΗΜΟΥ ΣΤΑ ΕΛ.ΤΑ

ΠΩΣ ΓΙΝΕΤΑΙ Η ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΣΗΜΟΥ

Ο εργοδότης απευθύνεται στον φορέα έκδοσης του εργόσημου και ζητά την αγορά του.

Το εργόσημο εκδίδεται σε διπλότυπο ή σε δύο αποκόμματα, φέρει μοναδικό αλγοριθμικό κωδικό και αποτελεί τίτλο αξίας από τη στιγμή της έκδοσής του.

Το ένα αντίτυπο αφορά τον εργοδότη και το άλλο τον εργαζόμενο.

Στο αντίτυπο-απόκομμα για τον εργοδότη αναγράφονται:

- ο φορέας έκδοσης του εργόσημου
- ο αρμόδιος κοινωνικός φορέας ασφάλισης (ΙΚΑ ή ΟΓΑ)
- ο μοναδικός αριθμός του εργόσημου
- ο ΑΜΚΑ του εργοδότη
- τα ονομαστικά στοιχεία του εργοδότη
- το ποσό του εργόσημου (που είναι και η αμοιβή του εργαζομένου)
- η ημερομηνία έκδοσης και η ημερομηνία λήξης.

ΠΩΣ ΑΜΟΙΒΕΤΑΙ Ο ΠΕΡΙΣΤΑΣΙΑΚΑ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΣ

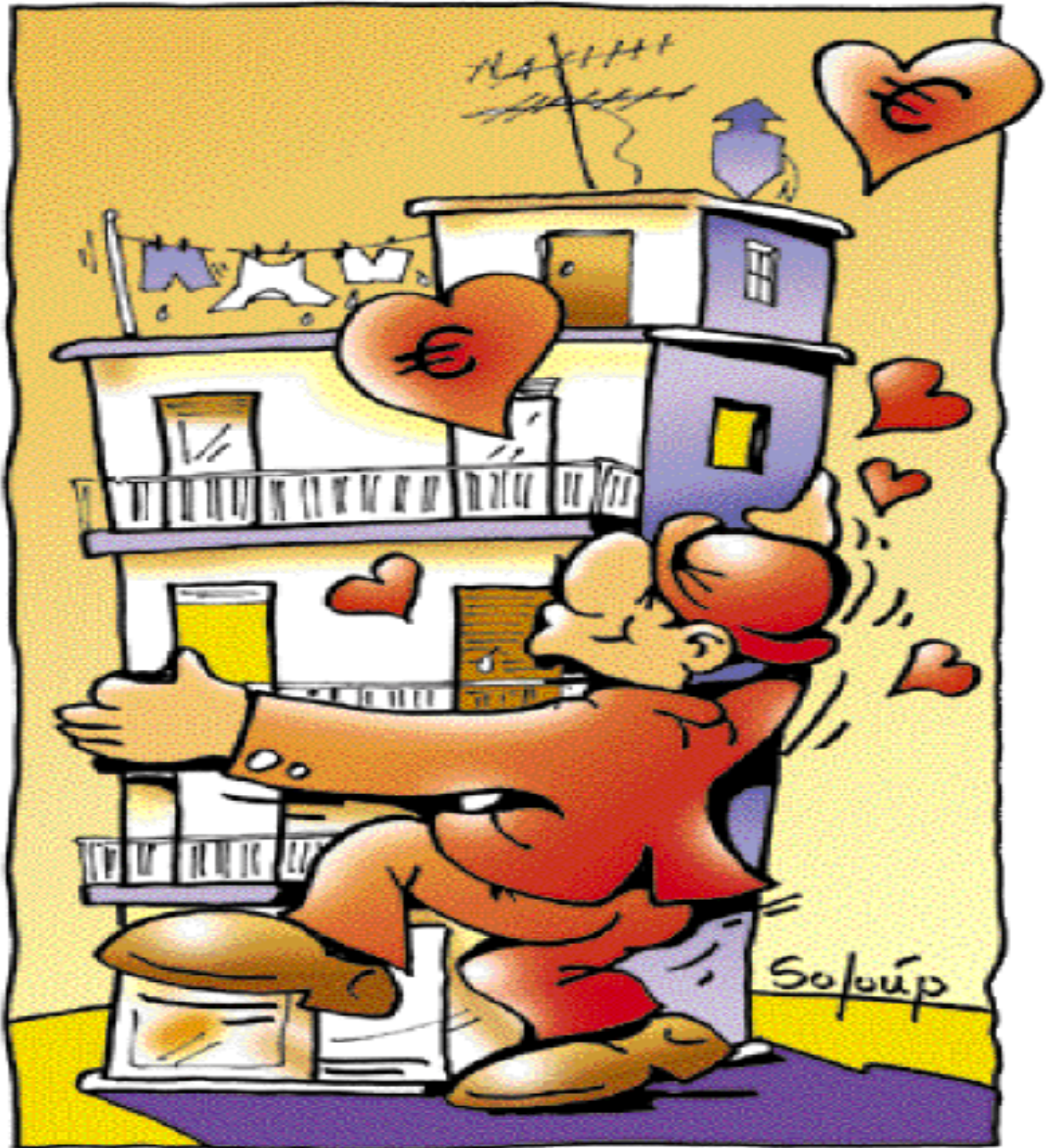
Ο εργοδότης σαν αμοιβή για την παρεχόμενη σ' αυτόν υπηρεσία παραδίδει στον εργαζόμενο το εργόσημο (αντίτυπο για τον εργαζόμενο), αφού συμπληρώσει επί του αντιτύπου που προορίζεται για τον ίδιο τα στοιχεία του εργαζομένου (ΑΜΚΑ ή ονομαστικά στοιχεία) και την ημερομηνία πληρωμής και ο εργαζόμενος υπογράφει επί του αντιτύπου για τον εργοδότη, επιβεβαιώνοντας την παραλαβή του εργόσημου.

Ο εργαζόμενος απευθύνεται για την εξαργύρωσή του στον πιστωτικό φορέα που εξέδωσε το εργόσημο με τον ΑΜΚΑ του, εντός του χρονικού διαστήματος ισχύος του εργόσημου.

- ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟΣΗΜΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΕΪΝΑΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 5 ΕΥΡΩ.
- Ο ΧΡΟΝΟΣ ΙΣΧΥΟΣ ΕΪΝΑΙ 4 ΜΗΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ
- ΕΡΓΟΣΗΜΟ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΚΥΡΩΘΕΙ ΜΕ ΣΑ ΣΕ ΤΡΕΙΣ ΜΗΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ (ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΤΑ ΔΥΟ ΑΝΤΙΤΥΠΑ)

Μέσω του εργόσημου οι ασφαλισμένοι έχουν πλήρη ασφαλιστική κάλυψη σε συνταξιοδοτικό και υγειονομικό επίπεδο αλλά και σε περίπτωση εργατικού ατυχήματος ενώ οι εργοδότες απαλλάσσονται από κάθε ποινική και αστική κύρωση.





ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Α.Ε
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ